

平成25年1月23日
まちづくり委員会 資料

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の
基本的な考え方に係るパブリックコメント手続きの実施結果について

<資料目次>

資料1 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方に係るパブリックコメント手続きの実施結果について

<参考資料>

- ・ 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方について
- ・ 今後のスケジュール等について

「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方」 に係るパブリックコメント手続きの実施結果について

1 概要

平成16年に周辺の住環境との調和を図ることを目的として「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定しましたが、制定後約7年が経過する中で、新たな課題が発生しており、斜面地建築物と周辺の住環境とのさらなる調和を図るため、現行条例の一部改正の基本的な考え方について、市民の皆様から意見を募集いたしました。

その結果、47件の意見をいただきました。意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表いたします。

2 意見募集の概要

題名	川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方について
意見の募集期間	平成24年10月23日（火）～平成24年11月21日（水）まで
意見の提出方法	電子メール、FAX、郵送、持参
意見の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本市ホームページ ・情報プラザ（市役所第3庁舎2階） ・各区役所（市政資料コーナー） ・市政だより ・まちづくり局指導部建築情報課（明治安田生命川崎ビル11階）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本市ホームページ ・情報プラザ（市役所第3庁舎2階） ・各区役所（市政資料コーナー） ・まちづくり局指導部建築情報課（明治安田生命川崎ビル11階）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	22通（47件）
電子メール	0通（0件）
FAX	18通（43件）
郵送	4通（4件）
持参	0通（0件）

4 意見の内容と対応

寄せられた意見は、概ね「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方」の趣旨に沿った意見や、個別の建築計画に対する意見・要望であったことから「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方」に沿って条例案を作成し議会に提出いたします。

【意見に対する市の考え方の区分説明】

- A 意見を踏まえ、基本的な考え方に反映させたもの
- B 基本的な考え方の趣旨に沿った意見であるもの
- C 趣旨を踏まえ、今後検討するもの
- D 基本的な考え方に対する意見・要望であり、基本的な考え方を説明・確認するもの
- E その他

【意見の件数と対応区分】

項 目	A	B	C	D	E	計
(1) 制限内容に関すること(9件)		9				9
(2) 施行日に関すること(9件)		2		7		9
(3) 条例本文の表現に関すること(2件)				2		2
(4) 条例全体に関すること(9件)				9		9
(5) その他(18件)					18	18
合 計		11		18	18	47

具体的な意見の内容と市の考え方【詳細】

(1) 制限内容に関すること(9件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
1	高さや近さの両面の制限がかけられ、さらに緩衝地帯を設けることなどによる、斜面地マンションの建設制限が設けられることは素晴らしい。 (同趣旨の意見 計8件)	いただいた意見を踏まえ、条例改正手続きを進めることにより、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図ってまいります。	B
2	盛り土で高さ制限をすり抜け、住居環境を破壊してきたことに終止符が打てるような条例改正になる。 近隣住民の環境悪化をもたらさないような条例改正を希望する。		B

(2) 施行日に関すること(9件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
3	駆け込み申請を許さないよう、一刻も早く改正案を成立させ、即日施行すべき。「周知期間」は必要ない。 (同趣旨の意見 計7件)	今回の改正内容は、私権や財産権に対し新たな制限を課すものであることから、事前の周知期間を設ける必要があります。	D
4	駆け込み申請を許さないよう、事業者への指導を願う。 (同趣旨の意見 計2件)	改正条例公布から施行までの周知期間については、運用指針を定め、改正条例の趣旨に基づく指導を行ってまいります。	B

(3) 条例本文の表現に関すること(2件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
5	現行の第5条「盛土を行なわないとしても・・・」というわかりにくい表現は改めていただきたい。	現行の表現は適切なものと考えておりますが、高さに関する制限を加える際に、条例の解説においてわかりやすく解説してまいります。	D
6	意図的盛土を禁止する表現に改めていただくよう切望する。	今回の条例改正の基本的な考え方につきましては、盛土自体を規制するものではなく、斜面地建築物に対し、新たに高さや近さに関する規制を課すことで、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図るものです。	D

(4) 条例全体に関すること(9件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
7	「切土型地下室マンション」を厳しく規制して欲しい。 (同趣旨の意見 計6件)	本条例の趣旨は盛土を行うことにより、周辺に圧迫感などを与え、周辺の住環境と調和しない斜面地建築物を制限することにあります。	D
8	本条例の改正のみにとどまらず、「地下室マンション」の建設を禁止する条例を作る必要がある。 (同趣旨の意見 計3件)		D

(5) その他(18件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
9	周辺住民との間で問題が起きている、現在進行中の地下室マンションの計画を認めないで欲しい。 (同趣旨の意見 計8件)	現在進められている個別の建築計画において、改正条例施行前に条例に基づいて申請が行われているものについては、現行の条例に基づき確認・指導を行うこととなります。	E
10	あらゆる手段を尽くして、(現在進行中の)斜面地マンション計画で問題をかかえている住民の被害軽減に努めるべき。 (同趣旨の意見 計9件)		E
11	超高層マンションの建設について再考をお願いしたい。	意見の趣旨は本条例案の内容とは異なりますが、いただいた意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。	E

1 現状と課題

- 平成6年の住宅地下室の容積率緩和制度及び平成9年の共同住宅の共用部分の容積率緩和制度の創設により、斜面地において地下室マンションが多く建築され、周辺住民との紛争が多発。
- 平成16年に周辺の住環境との調和を図ることを目的として「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定し、敷地面積500㎡以上で、盛土(※)により住宅地下室の容積率緩和を過度に使用する地下室マンションを抑制する制限を行った。
- さらに、平成18年に建築基準条例において、住宅地下室の容積率緩和の算定の基礎となる地盤面の位置を、建築物の接する位置のうち最も低い位置から高さ3m以内の平均の水平面と規定し、住宅地下室の容積率緩和を使用できる範囲を限定することで、上記のような地下室マンションの抑制に一定の効果を得ている。
- しかし、制定後約7年が経過する中で、新たな課題が発生し、近年、次のような事例の増加により、近隣との紛争が多く発生。

- ・ 広範囲に盛土を行い、高さ算定の地盤面を嵩上げすることで、見た目上高くなる建築物の増加
→ 高さによる圧迫感
- ・ それに伴い、敷地の有効利用のため、隣地境界線近くに大規模な擁壁等を築造する事例の増加
→ 近さによる圧迫感

2 斜面地建築物研究会

私権や財産権に対する制限を強化する条例改正案に対し、その公益性・実効性等について慎重な検討を行うため、法律・建築・都市計画の学識経験者からなる「川崎市斜面地建築物研究会」を設置。

< 研究会で出された主な意見 >

項目	意見
構成	第5条第1号(「盛土に関する制限」)と第2号(「緩衝空地(※)に関する制限」)が選択制となっており、現在圧倒的に申請数の多い第5条第1号の物件において、緩衝空地が設けられないことが紛争の1つの要因となっているため、両方の制限を義務化すべき。
高さ	盛土をすることで見た目上高い地下室マンションが建築されており、盛土前の地盤面から高度地区(※)の制限に適合させることが望ましい。
近さ	敷地下部1/3以外の部分についても緩衝空地を設けることが望ましい。
	建築物等でも擁壁でも与える圧迫感は同じであり、擁壁についても緩衝空地内で設置制限の対象に加えるのが望ましい。 既存の擁壁や安全上必要な擁壁の扱いについて検討が必要。

3 見直しの方向性

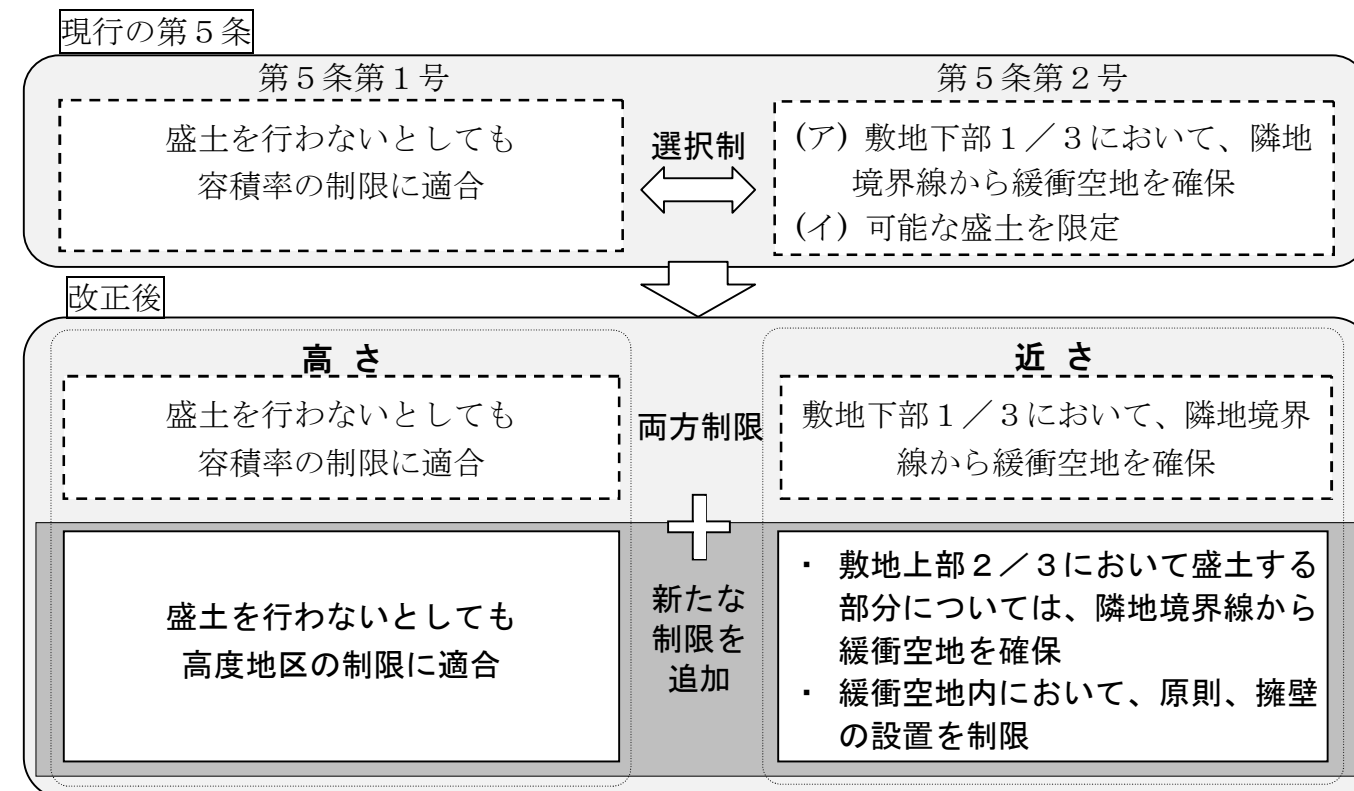
斜面地建築物研究会での議論等を踏まえ、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図るため、現行条例の制限について次のような見直しを行う。

- ① 条例の構成の変更(第5条第1号、第2号の選択制の見直し)
- ② 盛土を行わないとしても高度地区の制限に適合させる規定の追加
- ③ 敷地上部の盛土をする部分について、緩衝空地を設ける規定の追加
- ④ 緩衝空地内での設置規制の対象に擁壁を追加
(既存の擁壁や既存の崖面を覆う安全上必要な擁壁等は適用を除外)

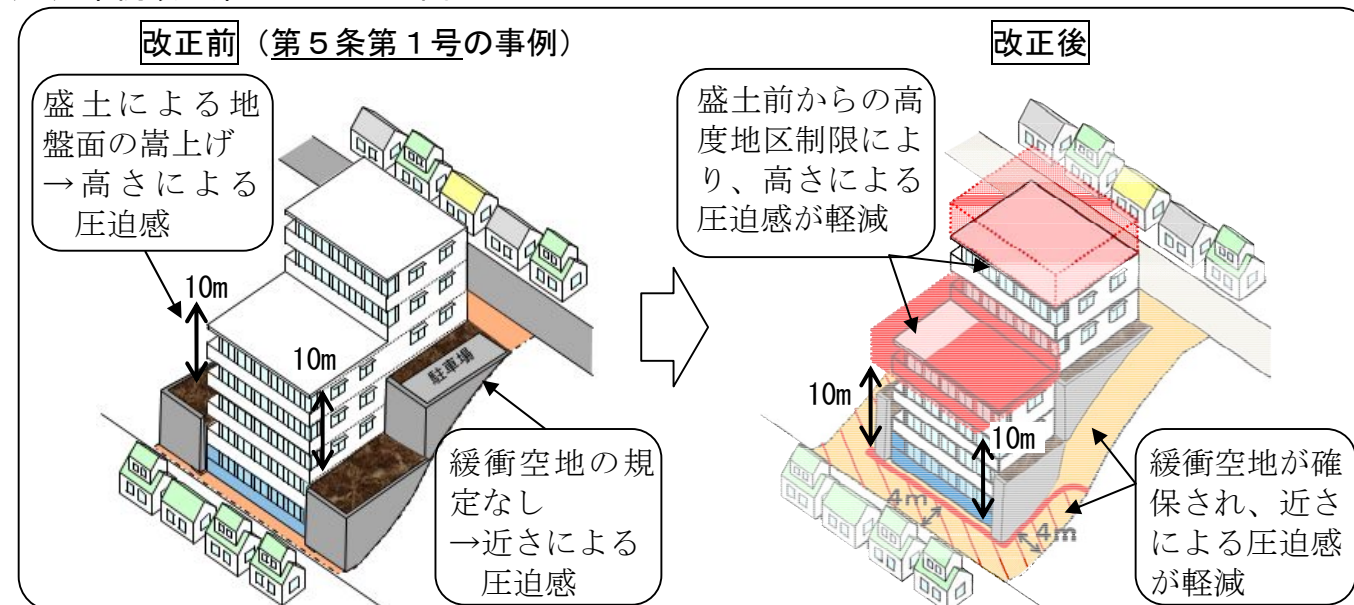
4 条例改正案の考え方

(1) 条例改正案(第5条を見直し、「高さ」・「近さ」両方の制限をかける)

周辺の住環境との調和を図ることを目的として「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定し、住宅地下室の容積率緩和を過度に使用する地下室マンションの抑制に一定の効果を得ているが、「高さ」・「近さ」による新たな課題が発生しているため、現行条例の見直しを行う。



(2) 条例改正案のイメージ図



※ 用語の解説

- 盛土**: 現状の地面よりも土を盛り上げる。建築物の高さ算定は、盛土をした後の地面から算定することとなるため、盛土を行えば見た目上高い建築物を造ることが可能になる。
- 緩衝空地**: 斜面地建築物や工作物等が、隣接地に与える圧迫感を和らげるために設ける空地。
- 高度地区**: 良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、用途地域に連動して、建築物の高さの最高限度の制限(10m、15m、20m)を都市計画で定める地区。

- 平成24年10月23日～11月21日（30日間）パブリックコメント
- 平成25年 2月 改正条例案 議会上程予定
- 平成25年 3月 改正条例公布予定
- 平成25年 4月 }
| } 改正条例 周知期間（運用指針を定め指導）
- 平成25年 6月 }
- 平成25年 7月 改正条例 施行予定

※ 改正条例及び施行規則の改正に伴い、条例解説の改正も行います。